Die Rentabilität der Wohnhäuser
nach ihrer Höhe als statistisches Problem.

Auszug

aus der

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Würde eines
Doktors der Staatswissenschaften

der

Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät

der

Vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

vorgelegt von

Wilhelm Schmidt
aus Berlin

Referent: Professor Dr. Wolff

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Druck von W. Hendrichs, Halle a. S.
1922.

Die Rentabilität der Wohnhäuser nach ihrer Höhe als statistisches Problem.

I. Begründung und Ziel der Untersuchung.

Es wird zunächst ein Ueberblick über die Entwicklung des modernen städtischen Wohnungswesens gegeben. Der wirtschaftliche Aufschwung im 19. Jahrhundert führte in den Städten zu einer Agglomeration der Bevölkerung, der die private Bautätigkeit nicht gewachsen war. Diese Störung des Gleichgewichtes zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage trat vornehmlich bei den Kleinwohnungen hervor, sodaß die wissenschaftliche Behandlung der städtischen Wohnungsfrage eine vorwiegend sozialpolitische war. Mit der Erweiterung der Wohnungsfrage zur „allgemeinen" Wohnungsfrage tritt der Versuch, die Wohnungsfrage im Rahmen der Sozialpolitik zu lösen, zurück; es wird die überwiegend hygienische Frage, ob der Hochbau oder der Flachbau die bessere Bauweise sei, in den Mittelpunkt der wissenschaftlichen Erörterung gestellt. Man versuchte außerdem auf Grund der Gestehungskosten festzustellen, welche Bauweise das allgemeine Wohnbedürfnis billiger zu befriedigen vermochte, ohne bisher zu einer restlosen Verständigung hierüber zu gelangen. Eine wohnungspolitische Untersuchung auf Grund der Gestehungskosten ist in der heutigen Zeit der raschen Konjunkturschwankungen zwecklos. Daher wird in der Arbeit ein anderer Weg beschritten: Es wird versucht, auf Grund des statistischen Materials über die Wohnungskonsumtion nachzuweisen, daß die Konsumtion der Wohnnngen die Rentabilität der Wohnhäuser je nach ihrer Höhe verschieden beeinflußt. Als Konsumtionsmerkmale werden untersucht: die Behausung, die Belegung, der Mietpreis, der Wohnungswechsel, der Mietausfall.

II. Grundlagen der Materialgewinnung in der Wohnungsstatistik.

Da die Untersuchung die hervortretenden Unterschiede in der Konsumtion bei Hochbau einerseits und Flachbau andrerseits erkennen will, ist es erforderlich, die Beobachtung auf die modernen Großstädte zu beschränken, in denen das Vielfamilienhaus vorherrscht. Die Differenzierung der Wohnungen nach der Höhenlage geschieht in der Art, daß die Häuser nach Stockwerken zerlegt werden und die verschiedenartige Konsumtion dieser Stockwerke einander gegenübergestellt wird. Um ein einwandfreies Ergebnis zu gewinnen, muß die Beobachtung dahin gehen, möglichst umfassend zu

sein. Die pseudostatistischen Methoden, die für eine Beobachtung der Wohnverhältnisse in Betracht kämen, nämlich die repräsentative Methode, die typische Einzelbeobachtung und die Enquête, stellen mehr oder weniger Teilbeobachtungen dar, die größtenteils auf subjektiven Wertungen beruhen. Sie sind daher für die restlose Erfassung der Wohnverhältnisse nicht geeignet. Aus diesem Grunde ist nur Material zu verwenden, das durch die statistische Methode gewonnen worden ist. Es schließt sich deshalb ein Ueberblick über die bisherigen wohnungsstatistischen Erhebungen an, die sich gliedern in: 1. periodische Wohnungsaufnahmen in Verbindung mit den Volkszählungen, 2. periodische Leerwohnungszählungen und 3. besondere lokale Wohnungsaufnahmen.

III. Die Behausungsziffer.

Zur Erfassung der charakteristischen Merkmale in der Zusammendrängung der städtischen Bevölkerung verwendet man in der Wohnungsstatistik „Behausungsziffern" und „Belegungsziffern". Der Begriff Behausungsziffer kann verschieden gedeutet werden. Als das einwandfreieste Verfahren zur Ermittlung der Behausungsziffer dient die Kombination der Einwohnerzahl — auf Grund der ortsanwesenden Bevölkerung — mit der Zahl der Wohngebäude. In der Wohnungsstatistik ist die Behausungsziffer bisher zeitlich und lokal sehr verschieden erfaßt worden, weshalb die interlokale wie auch historisch-lokale Vergleichbarkeit des vorhandenen Materials Einschränkungen erleidet. Die Behausungsziffer läßt aber dennoch erkennen, daß die Zusammendrängung der städtischen Bevölkerung durch die zunehmende Stockwerkzahl der Wohngebäude eine Tendenz zur progressiven Steigerung besitzt. In welchem Maße diese intensivere Zusammendrängung der Bevölkerung nachteilig auf die Rentabilität der einzelnen Stockwerke einwirkt, zeigt die Beobachtung der Belegungsziffer pro Stockwerk.

IV. Die Belegungsziffer pro Stockwerk.

Während die Behausungsziffer nur die grundstückliche Zusammendrängung erkennen läßt, zeigt die Belegungsziffer den Grad der stockwerklichen Zusammendrängung. Bei Ermittlung der Belegungsziffer sind mehrere Verfahren zu unterscheiden, unter denen die Belegungsziffer pro cbm umbauten Raumes in den einzelnen Stockwerken als die für die vorliegende Untersuchung wertvollste anzusehen ist, zumal sie die vollkommenste Vergleichsmöglichkeit bietet. Die Anwendung dieser Berechnungsart zeigt tatsächlich die zunehmende Intensität der Wohndichte mit steigender Stocklage der Wohnungen.

V. Die Mietpreise.

Die Höhe der Mietpreise ist von ausschlaggebender Bedeutung für den Umfang der Wohnungskonsumtion und damit auch für die Bautätigkeit. Die statistische Erfassung der Mietpreise muß den Begriff Mietpreis dergestalt abgrenzen, daß bei einer Untersuchung der Mietpreise nach Größe oder Lage der Wohnungen durch Nebenabgaben, die in den Mietpreisen

abweichend voneinander enthalten sind, keine Verkennung ihrer konkreten Bedeutung für den Wohnungsmarkt entsteht. Die Vermeidung dieses Fehlers geschieht nur durch die Erfassung der „reinen" Mietpreise pro cbm umbauten Raumes. Die Berechnung des reinen Mietpreises pro cbm umbauten Raumes ist bisher sehr selten durchgeführt worden; der Mietpreis pro cbm steigt mit der Höhenlage der Wohnungen, er ist also in den oberen Stockwerken höher als in den unteren.

VI. Der Wohnungswechsel.

Die Beobachtung des Wohnungswechsels stellt in der Wohnungsstatistik ein wichtiges Erkennungsmerkmal dar. Die bisherige Erfassung des Wohnungswechsels weist vom wohnungspolitischen Gesichtspunkte aus gewisse Schwächen auf. Es ist das Verfahren vorzuziehen, das lediglich die Häufigkeit des Wohnungswechsels zu erfassen sucht; es ist aber bisher nur selten angewandt worden, da es erhebungstechnisch am schwierigsten ist. Soweit sich solches Material vorfindet, geht aus ihm hervor, daß die Wohnungen einem umso häufigeren Bewohnerwechsel unterworfen sind, je höher sie im Hause liegen.

VII. Der Mietausfall.

Er ist vor allem bedingt durch das Leerstehen von Wohnungen, das für den Vermieter von größter wirtschaftlicher Bedeutung ist. Es zeigt sich bei Zunahme der Leerwohnungen überhaupt, daß die Häufigkeit des Leerstehens in den oberen Stocklagen stärker ist als in den unteren. Sogar in Zeiten des Wohnungsmangels weisen die Leerwohnungen in den oberen Stocklagen eine längere Leerdauer auf als die in den unteren Stockwerken. Der Mietausfall selbst, der sich aus der relativen Häufigkeit des Leerstehens, der durchschnittlichen Leerdauer und der Höhe der — geforderten — Mietpreise zusammensetzt, ist statistisch selten bearbeitet worden. Das vorhandene Material läßt aber erkennen, daß der Mietausfall mit der Stockwerkzahl der Gebäude unverhältnismäßig stark steigt.

VIII. Zusammenfassung der Ergebnisse.

Die einzelnen Konsumtionsmomente, die in den vorherigen Kapiteln dargestellt wurden, werden hier in ihrem verschiedenen Einfluß auf die Rentabilität der Wohnhäuser, unterschieden nach ihrer Höhe, nachgewiesen. Es zeigt sich eine progressiv wachsende Belastung des Hausertrages mit zunehmender Stockwerkzahl. Zur Aufrechterhaltung der Rentabilität seines Hauses greift der Vermieter zu dem Mittel, umso höhere Mietpreise zu fordern, je schlechter die Wohnung ist. So stellt die Produktion des Hochbaues sowohl wirtschaftspolitisch wie sozialpolitisch eine durchaus abzulehnende Bauweise dar. Abschließend wird auf die Lücken in der bisherigen Wohnungsstatistik hingewiesen — die das Moment der Höhenlage der Wohnungen noch stark vernachlässigt — und der Ausbau der Wohnungsstatistik in dieser Richtung empfohlen.